



Jahre  
1918 - 2018

Baugenossenschaft  
Sinsheim eG

## GESCHÄFTSBERICHT 2023



## Inhaltsverzeichnis

Daten, Zahlen	4
Wohnungsbestand	5
Bericht des Vorstandes	6 - 7
Bericht des Aufsichtsrates	8
Jahresabschluss 2023	9
Bilanz	10 - 11
Gewinn- und Verlustrechnung	12
Anhang zum Jahresabschluss	13
Mitgliederbewegung	14
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	14
Verwaltungsorgane	15
Gewinnverwendungsvorschlag	15



Hausanschrift:  
Dresdener Str. 1  
74889 Sinsheim  
Telefon 0 72 61 - 65 981-0  
Telefax 0 72 61 - 65 981-99  
eMail [bgimmo@gmx.de](mailto:bgimmo@gmx.de)  
[www.bgimmo.de](http://www.bgimmo.de)

Sprechstunden der Verwaltung:  
Mo., Di., Fr. 9:00 – 12:00 Uhr  
14:00 – 16:00 Uhr  
Mittwoch 9:00 – 12:00 Uhr  
Donnerstag 9:00 – 12:00 Uhr  
14:00 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

## Die Baugenossenschaft im Brennpunkt der Zahlen

	2023 T €	2022 T €
Sachanlagen	14.140	13.029
Beteiligungen und sonstige Finanzanlagen	602	602
Liquide Mittel	494	636
Gezeichnetes Kapital	801	764
Rücklagen	3.419	3.385
Bilanzgewinn	1.228	947
Eigenkapital	4.725	4.351
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.167	9.460
Bilanzsumme	15.637	14.576
Wohnungsbestand	163	147 + 16 im Bau
Garagen	48	33 + 15 im Bau
Carports / Überdachte Stellplätze	6	6



## Wohnungsbestand

### Wohnungen der Baugenossenschaft

Ort	Straße	Einheiten
1 Sinsheim	Westliche Ringstr. 11 - 13	16
2 Sinsheim	Westliche Ringstr. 17	8
3 Sinsheim	Stettiner Str. 2 - 4	16
4 Sinsheim	Westliche Ringstr. 15	8
5 Sinsheim	Dresdener Str. 1	4
Sinsheim	Dresdener Str. 3	3
6 Sinsheim	Burggasse 28	8
7 Sinsheim	Burggasse 30 - 32	16
8 Sinsheim	Kirchplatz 8	20
9 Sinsheim	Grabengasse 1	9
10 Sinsheim	Semmelweisstr. 19 - 21	14
11 Sinsheim	Stiftstr. 8	6
12 Sinsheim	General-Sigel-Str. 8	16
13 Sinsheim	Clara-Schumann-Str. 20	1
14 Sinsheim-Hoffenheim	Zuzenhäuser Str. 16-18	18



### Allgemeines

Schon seit zwei Jahren hält nunmehr die Krise am Wohnungsbau an. Monat für Monat wird über den Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen berichtet, ohne dass die Regierung entsprechende Gegenmaßnahmen ergreift. Es fällt schwer, sich an diesen Absturz für das Wohnen zu gewöhnen.

Angesichts der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten in Kombination mit einer unzuverlässigen Förderkulisse, ist der Bau von bezahlbarem Wohnraum einfach nicht mehr realisierbar. Dies führt auch dazu, dass sich die Lücke zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot weiter vergrößert.

Inmitten dieser Krise des Wohnungsmarktes hat das verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) im vergangenen Jahr hohe Wellen geschlagen. Der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen und Investitionen in eine höhere Energieeffizienz der Gebäude wird auch von unserer Genossenschaft hohe finanzielle Mittel einfordern.

Können noch Gebäude an das AVR-Fernwärmenetz aus erneuerbaren Energien angeschlossen werden? Wenn ja, zu welchen Kosten? Gibt es Alternativen für die Wärmeversorgung zu den Heizungen mit fossilen Brennstoffen die nicht am Netz der AVR-Energie liegen? Dies waren die Aufgaben, die uns im Jahr 2023 gestellt wurden.

Ungeachtet aller Krisen und Herausforderungen hat die Baugenossenschaft ihre positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt.

Der Neubau des Wohngebäudes General-Sigel-Str. 8 konnte zum September 2023 bezugsfertig hergestellt werden. In diesem neuen Mehrfamilienwohnhaus in bester Wohnlage von Sinsheim haben insgesamt 16 Mieter ihre neue Heimat gefunden.

### Ausblick und Risiken

Die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse unserer Genossenschaft sind gut und geordnet. Größe, Struktur und ehrenamtliche Tätigkeit erlauben es, unsere Genossenschaft eigenständig zu erhalten. Unser Ziel bleibt auch weiterhin die Anzahl, die Ausstattung und die Qualität der Wohnungen, unter Beibehaltung bezahlbarer Mietpreise, zu steigern.

Im Geschäftsjahr 2023 hatten wir insgesamt 10 Mieterwechsel zu verzeichnen. Alle Wohnungen konnten innerhalb der Kündigungsfristen bzw. nach Fertigstellung von teils umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen zeitnah wieder belegt werden.

Die Umsatzerlöse für die Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr noch einmal erhöht. Der Jahresüberschuss 2023 lag mit 346.350,37 € über dem Vorjahreswert. Dieses Ergebnis resultiert aus geringeren Komplett-Modernisierungsmaßnahmen von einzelnen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr.

Die Zahl der Mitglieder stieg im Geschäftsjahr um 23 Mitglieder und beträgt zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 380 Mitglieder.

Als regionale Genossenschaft ist Sinsheim auch unser unmittelbares Geschäftsfeld. Deshalb beeinflussen die hier aktuellen demografischen und wirtschaftlichen Daten unser Handeln. Sinsheim hat als Wohn- und Wirtschaftsstandort nach wie vor gute Entwicklungsperspektiven.



General-Sigel-Str. 8, Neubau im Oktober 2023

Die überwiegend gute Zahlungsmoral unserer Mieter und die hohe Belegungsquote unserer Wohnungen sind ebenfalls Garanten unserer positiven Bilanz.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, ist ungebrochen. Wir sind bestrebt, unter Einhaltung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unseren Mietshausbestand kontinuierlich zu verbessern und zu erweitern.

### Instandhaltung

Die Summe für allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen lag bei einem Betrag von 43.889,83 € (2022: 110.173,29 €).

### Wirtschaftliche Lage

Die Genossenschaft verfügt trotz umfangreicher Investitionen in der jüngeren Vergangenheit über eine solide Eigenkapitalausstattung. Fälligkeit und Zinsfestschreibungen von Krediten sind langfristig und ausgewogen. Auch bei

einer deutlichen Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation sind die daraus einhergehenden Risiken für uns überschaubar.

### Liquidität

Im Berichtsjahr war eine gute Zahlungsbereitschaft gegeben. Die Genossenschaft konnte ihren sämtlichen

Verpflichtungen unter Ausnutzung von Skontoabzügen nachkommen.

### Verwaltung

Vorstand und Aufsichtsrat traten im Berichtszeitraum zwei, bzw. drei Mal zusammen. Außerdem fanden zahlreiche Einzelbesprechungen statt.

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart erfolgte in der Zeit vom 30. Oktober bis 03. November 2023.

Die Größenmerkmale unserer Genossenschaft definieren sich nach § 267 HGB als „kleine Genossenschaft“. Ein Lagebericht nach § 285 HGB ist deshalb nicht notwendig. Auch nach § 35 unserer Satzung wäre dies nur dann erforderlich, wenn dieser nach HGB gefordert wäre.

Der Bericht des Vorstandes erläutert deshalb nur unseren Geschäftsverlauf, sowie die Chancen und Risiken des lokalen Marktes. Ebenso erstellen wir eine Betrachtung des vergangenen Jahres und auch die Aktivitäten des laufenden Jahres und darüber, wie wir uns die Zukunft unserer Genossenschaft vorstellen.

Am Ende des Berichtes bedanken wir uns bei allen, die uns bei der Bewältigung unserer Arbeit unterstützt haben.

Wir danken auch dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Vielen Dank unseren Mitgliedern und Mietern, den Mitarbeitern, den Kreditinstituten, den Handwerkern und der Stadt Sinsheim.

## Bericht Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat gemäß der Satzung in drei Sitzungen und zahlreichen Einzelbesprechungen zusammen mit dem Vorstand über die Belange der Genossenschaft beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den Sitzungen über alle wesentlichen Angelegenheiten und die laufenden Geschäfte informiert.

Der vorgelegte Jahresabschluss sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes und der Bericht des Vorstandes finden unsere uneingeschränkte Zustimmung.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeitern für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr.

Sinsheim, den 07.10.2024

Der Aufsichtsrat

Joachim Häußler  
Vorsitzender





## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

- ▶ Bilanz
- ▶ Gewinn- und Verlustrechnung
- ▶ Anhang



## Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2,00	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.101.837,76		10.670.256,38
2. technische Anlagen und Maschinen	37.398,00		42.240,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.217,00		1.673,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	14.140.452,76	2.314.978,10
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	600.000,00		600.000,00
2. Andere Finanzanlagen	1.976,00	601.976,00	1.976,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		342.649,06	281.176,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.508,77		10.075,71
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29.291,92	57.800,69	16.415,45
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	248.773,65		463.654,79
2. Bausparguthaben	245.353,44	494.127,09	173.061,32
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>15.637.007,60</b>	<b>14.575.509,53</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passivseite	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben		802.080,00	764.750,00
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		6.400,00	12.270,00
– der verbleibenden Mitglieder		795.680,00	752.480,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	619.500,00		584.500,00
2. andere Gewinnrücklagen	2.800.000,00	3.419.500,00	2.800.000,00
III. Bilanzgewinn		1.227.864,42	946.536,45
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		20.100,00	20.100,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.523.439,02		8.845.648,47
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	343.212,10		314.125,89
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.716,54		24.771,19
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	250.000,00		250.000,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	14.095,52	10.167.463,18	25.077,53
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>15.637.007,60</b>	<b>14.575.509,53</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	2023	2023	2022
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.190.827,78		1.167.761,31
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	61.472,28		-9.905,93
3. sonstige betriebliche Erträge	17.819,88	1.270.119,94	-13.233,56
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-358.783,81	-358.106,28
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-74.021,89		-74.343,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.800,68	-80.822,57	-8.226,81
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		-268.592,90	-243.908,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-86.547,82	-95.845,72
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	58,20		58,20
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	442,68		2.015,75
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-109.207,38	-108.706,50	-97.712,40
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		366.666,34	295.019,70
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-116,76	-240,53
13. Ergebnis nach Steuern		366.549,58	294.779,17
14. sonstige Steuern		-20.199,21	-20.390,43
15. Jahresüberschuss		346.350,37	274.388,74
16. Gewinn- / Verlustvortrag aus Vorjahr		916.514,05	701.147,71
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		-35.000,00	-29.000,00
18. Bilanzgewinn		1.227.864,42	946.536,45

## Anhang zum Jahresabschluss per 31.12.2023

### 1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten angesetzt und um planmäßige, lineare Abschreibungen vermindert.

Den Wohnimmobilien wird in der Regel eine Nutzungsdauer von 15 (Stellplätze) bis 66 (Wohnungen) Jahren zugrunde gelegt.

Die technischen Anlagen wurden zu den Anschaffungskosten angesetzt und um die planmäßige, lineare Abschreibung (Nutzungsdauer: 15 Jahre BHKW und 20 Jahre PV-Anlage) vermindert. Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft an die BG Immobilien GmbH enthalten.

Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich um Aufwendungen für Prüfungs- und Abschlusskosten. Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Darlehensgewährung von der BG Immobilien GmbH enthalten.

### 3. Erläuterungen zu Bilanz- und Gewinn- und Verlustrechnungsposten

#### a) Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich erbrachter Eigenleistungen enthalten:

Geschäftsjahr	Vorjahr
€ 342.649,06	€ 281.176,78

#### b) Gewinnvortrag

Im Bilanzgewinn enthaltener Gewinnvortrag

Geschäftsjahr	Vorjahr
€ 916.514,05	€ 701.147,71

### 4. Beteiligungen an anderen Unternehmen

BG Immobilien GmbH mit Sitz in Sinsheim, Dresdener Str. 1

- Anteil 100%
- Gezeichnetes Kapital 600.000 Euro

### 5. Angabe der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Es liegen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt € 30.273,47 aus Erbaurechtsverträgen für folgende Grundstücke vor:

- Burggasse 28
- Burggasse 30/32
- Stiftstr. 8
- Semmelweisstr. 19/21
- Zuzenhäuser Str. 16/18
- Clara Schumann Str. 20

### 6. Identifikation des Unternehmens

Registergericht Mannheim  
Genossenschaftsregister Nr. 340016

### 7. Angabe der Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Am Bilanzstichtag waren im Unternehmen 5 Mitarbeiter beschäftigt.

Arbeitnehmergruppen	Anzahl
Arbeiter (geringfügig beschäftigte Hauswarte)	4
Angestellte in Teilzeit	1

## Mitgliederbewegung in 2023

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Stand 31.12.2022	357	4.703
Zugang	27	310
Abgang	4	40
Stand 31.12.2023	380	4.973

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 42.700 Euro.

Höhe des Geschäftsanteils 160,00 Euro.

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt		Davon Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
	€ (Vorjahr)	unter 1 Jahr € (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	über 5 Jahre € (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.523.439,02 (8.845.648,47)	466.065,19 (417.089,43)	5.202.966,59 (2.141.742,03)	3.854.407,24 (6.286.817,01)	9.523.439,02 (8.845.648,47)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	343.212,10 (314.125,89)	343.212,10 (314.125,89)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.716,54 (24.771,19)	36.716,54 (24.771,19)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	250.000,00 (250.000,00)	250.000,00 (250.000,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.095,52 (25.077,53)	14.095,52 (25.077,53)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.167.463,18 (9.459.623,08)</b>	<b>1.110.089,35 (1.031.064,04)</b>	<b>5.202.966,59 (2.141.742,03)</b>	<b>3.854.407,24 (6.286.817,01)</b>	<b>9.523.439,02 (8.845.648,47)</b>	<b>Grundpfandrecht</b>

## Verwaltungsorgane im Jahr 2023

Vorstand:	Peter Flaig	Industriekaufmann	Sinsheim	
	Thomas Strickler	Diplom Betriebswirt	Sinsheim (ab 06.01.2024)	
	Wolfgang Herrmann	Technischer Betriebswirt IHK	Sinsheim	
	Jens-Jochen Roth	Dipl. Betriebswirt	Sinsheim	
Aufsichtsrat:	Joachim Häußler	Rechtsanwalt	Sinsheim	Vorsitzender
	Ulrich Landwehr	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	Sinsheim-Weiler	stellv. Vorsitzender
	Michael Czink	Selbstst. Mediengestalter	Sinsheim	Schriftführer

### Verbandszugehörigkeit und zuständiger Prüfungsverband:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

Sinsheim, den 13.10.2023

Der Vorstand    Flaig   Herrmann   Roth   Strickler

## Gewinnverwendungsvorschlag

Nach der Verbuchung der Vorwegzuweisung des Betrages von 35.000 € in die gesetzliche Rücklage und der Verbuchung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.228.364,42 €. Diesen Gewinn schlagen wir der Mitgliederversammlung wie folgt zur Verteilung vor:

Unser Dividendenvorschlag liegt nach wie vor über den Zinsen für Einlagen bei Kreditinstituten mit vergleichbaren Kündigungszeiten. Wir wollen mit diesem Gewinnverwendungsvorschlag unseren Mitgliedern eine angemessene Verzinsung ihrer Geschäftsanteile neben dem sicheren und modernen Wohnen bieten.

4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	€	30.099,20
<hr/>		
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€	0,00
<hr/>		
Vortrag auf neue Rechnung	€	1.197.765,22
<hr/>		
	€	<b>1.227.864,42</b>



Hausanschrift: Baugenossenschaft Sinsheim eG  
Dresdener Str. 1  
74889 Sinsheim

Telefon 0 72 61 -65 981-0  
Telefax 0 72 61 -65 981-99  
eMail [bgimmo@gmx.de](mailto:bgimmo@gmx.de)  
[www.bgimmo.de](http://www.bgimmo.de)

Sprechstunden der Verwaltung:

Mo., Di., Fr.	9:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch	9:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag	9:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 18:00 Uhr

und nach Vereinbarung